



SUONO
RUMORE
VIBRAZIONE

LABORATORIO DI ACUSTICA APPLICATA

DPCM 05.12.97 – Requisiti acustici passivi degli edifici.

Limitazioni applicative dal 29.07.2009, però

MARIO NOVO

Quando fu emanato, nelle finalità del Decreto 05.12.97, cioè in quella parte di testo in cui si manifestano gli intenti e le premesse delle Leggi, si poteva leggere:

“Considerata la necessità di fissare criteri e metodologie per il contenimento dell'inquinamento da rumore all'interno degli ambienti abitativi;”

Sono trascorsi quasi 12 anni ed evidentemente quella “necessità” non fa più parte delle priorità dell'attuale Legislatore.

Infatti con **Legge 07 luglio 2009 n° 88 in G.U. n° 161 – Supplemento ordinario n° 110/L del 14.07.2009**, viene parzialmente ridotta l'applicazione del decreto DPCM 05.12.97 – Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici, con vigenza dal **29.07.2009**,.

Nella legge che tratta le **Disposizioni per l'adempimento di obblighi derivanti dall'appartenenza dell'Italia alla Comunità europea – Legge comunitaria 2008 - Legge 07 luglio 2009 n° 88 in G.U. n° 161 – Supplemento ordinario n° 110/L del 14.07.2009**, troviamo:

Art. 11. (Delega al Governo per il riordino della disciplina in materia di inquinamento acustico)

§ 5. *In attesa del riordino della materia, la disciplina relativa ai requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti di cui all'articolo 3, comma 1, lettera e), della legge 26 ottobre 1995, n. 447, non trova applicazione nei rapporti tra privati e, in particolare, nei rapporti tra costruttori venditori e acquirenti di alloggi sorti successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge.*

E' confermato dunque, che il decreto a cui si riferisce l'ART 11 - § 5, cioè il DPCM 05.12.97, dal **29.07.2009** non troverà più applicazione nei rapporti tra privati sorti dopo quella data ed in particolare nei rapporti tra costruttori venditori e acquirenti di alloggi. La limitazione della portata della applicazione del DPCM 05.12.97 è esplicita e non può per nessun motivo essere estesa ad altri soggetti che comunque restano interessati alla applicazione dello stesso.

Di certo un primo risultato il Legislatore lo ha ottenuto: creare confusione al fine di tentare la tutela di una categoria che spesso, per propria colpa, si è esposta alle giuste azioni degli acquirenti.



Il tentativo di tutela offerto è oltremodo maldestro ed a dirlo tutta inspiegabile nel contesto della Legge di riordino ed adeguamento alla normativa europea che viene invocata a flebile giustificazione.

Che senso ha parlare di riassetto e riforma delle disposizioni vigenti in materia di "tutela" dell'ambiente esterno e dell'ambiente abitativo dall'inquinamento acustico, dei requisiti acustici degli edifici ai fini del coordinamento ed armonizzazione all'impianto normativo comunitario quando si sottrae al privato la possibilità di far valere i propri diritti nei confronti del dante causa ????

Il Legislatore ha verificato se in seno alla Comunità Europea c'è una disposizione in tal senso armonizzabile ????

L'esito della verifica in sede comunitaria non è certamente di sostegno alla decisione presa che è evidentemente finalizzata ad impedire ad una parte di far valere legittimi diritti in forma diretta senza dover ricorrere all'azione lenta e farraginoso della P.A..

Come era logico attendersi, secondo gli interessi delle categorie coinvolte, si sono avuti subito pareri contrastanti; una cosa è certo l'informazione ha alimentato la disinformazione.

E' bene precisare che le disposizioni indicate nel DPCM 05.12.97 restano in vigore nei rapporti tra la P.A. ed i soggetti che a questa devono riferirsi per ottenere il certificato di agibilità.

La Pubblica Amministrazione avrà la **non delegabile** incombenza di controllare, possibilmente in modo serio e puntuale, il rispetto di una legge dello stato che viene dichiarata soddisfatta, su autodichiarazione. Sul presupposto di veridicità e rispondenza la P.A. rilascia l'attestazione di agibilità che costituisce, trattando in termini di rispetto di requisiti minimi di igiene dell'immobile, il punto di partenza del valore commerciale dell'immobile stesso.

E' alla Pubblica Amministrazione che il cittadino, desideroso di avere notizie sulla veridicità del certificato di agibilità, dovrà riferirsi soprattutto per quei comuni che hanno riportato i contenuti del DPCM 05.12.97 nei propri regolamenti di attuazione delle zonizzazioni o nei propri regolamenti di igiene o regolamenti edilizi.

Per queste disposizioni regolamentari la legge **Legge 07 luglio 2009 n° 88** **nulla prevede e quindi per queste incombenze la verifica dei requisiti acustici passivi resta tuttora vigente o sarà vigente sino al riordino globale previsto proprio nell'art 11 della Legge 07 luglio 2009 n° 88.**

In quest'ottica sarà certamente conseguente un aggravio di attività e quindi di spesa per la P.A. che ovviamente si troverà a violare i disposti del successivo comma 7 dello stesso artico 11 della Legge 07 luglio 2009 n° 88.



In relazione sempre alla vigenza del DPCM 05.12.97, nei rapporti tra la P.A. ed i soggetti interessati alla fase di certificazione ed autorizzatoria restano poi da valutare, quindi, anche gli aspetti penali legati alle dichiarazioni rilasciate dai professionisti e/o dai costruttori venditori che hanno sostenuto la domanda di rilascio dell'attestazione di agibilità: importantissima sarà la formula di dichiarazione con la indicazione delle norme di riferimento di cui si attesta la conformità dell'edificio.

Non resta che dare istruzioni di "autodifesa" agli acquirenti di alloggi, almeno sino a che non saranno emanati i nuovi decreti in tema di requisiti acustici passivi.

E' bene per gli acquirenti di alloggi, con riferimento agli aspetti di requisito acustico passivo degli edifici, assumere una posizione critica su ciò che viene proposto in compravendita.

Il suggerimento minimo di primo impatto è quello di pretendere che, a cominciare dai prestampati di proposta irrevocabile di acquisto, e poi nei preliminari di compravendita, sottoposti a doppia sottoscrizione (ex art. 1341, 1342 C.C.) siano riportati i riferimenti da sottoporre a verifica,

Così ad esempio il tanto vituperato DPCM 05.12.97 potrebbe assurgere a clausola contrattuale volontaria vincolante nel rapporto tra privati e tra costruttori venditori e acquirenti di alloggi.

I tempi di adeguamento e riordino della normativa in tema di inquinamento da rumore non si preannunciano brevi e quindi è bene cautelarsi.

L'ottimistica indicazione dei sei mesi previsti appare a dir poco non realistica considerato che si dovranno considerare ed armonizzare a livello europeo ed a livello nazionale, senza trascurare le decisioni in autonomia locale, che hanno proliferato in questi anni.

Intanto la reazione degli acquirenti di alloggi va avanti e le azioni intraprese finalizzate al riconoscimento della carenza del requisito acustico passivo delle partizioni cominciano a dare ulteriori frutti significativi che oltre tutto aprono strade al riconoscimento delle giuste domande risarcitorie degli acquirenti nei confronti dei costruttori venditori.

Senza contare le numerose vertenze introdotte attraverso la procedura dell'accertamento tecnico preventivo (ex art 696 bis C.P.C.) che si concretizzano in transazioni concordate tra le parti, il numero delle azioni intraprese in sede civile si è notevolmente incrementato.

Così ad esempio, il Tribunale di Milano con sentenza n° 4348/2009 ha deciso:



Ritiene questo giudice che la peculiarità del difetto rappresentato dall'inidoneità dell'insonorizzazione – che interessa la gran parte del bene e, specificatamente, anche le sue parti strutturali e non è suscettibile di sanatoria integrale se non con l'abbattimento e conseguente rifacimento di pareti ed impostazione delle scale, con sconvolgimento radicale dell'alloggio – e dunque la sua indubbia gravità giustifichi un abbattimento dell'attuale valore del medesimo in misura non inferiore al 30%. Dunque il profilo di danno in parola va quantificato in € 85.500,00= in moneta attuale.

Quanto infine al danno alla persona dell'attore, connesso con la situazione di grave disagio abitativo connesso con la pluralità di vizi e difetti accertati, ritiene che esso appaia sicuramente apprezzabile con specifico riferimento alla carenza in sonorizzazione dell'unità abitativa.

E' emerso in sede istruttoria e risulta confermato in sede di CTU che l'attuale situazione comporta tutta una serie di fastidi ed evidenti alterazioni alle condizioni normali di vita nell'ambito dell'abitazione. Non è dunque consentito escludere la configurabilità di tale voce di danno per la quale la somma di € 10.329,13= (pari alle vecchie £.20.000.000=) appare del tutto congrua.

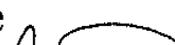
condanna a



Il giudice, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

- 1) accerta e dichiara sussistenti nell'immobile oggetto di causa i vizi e difetti contestati dall'attore;
- 2) condanna la convenuta [] a corrispondere all'attore – a titolo di risarcimento danni alle cose – le somme di € 5.450,00= oltre IVA e di □€ 85.500,00= in moneta attuale, oltre – su entrambe le somme - rivalutazione secondo gli Indici Istat costo vita di operai ed impiegati ed interessi dalla data della domanda giudiziale per il primo importo e dalla presente sentenza sino al saldo effettivo sul secondo importo;
- 3) condanna la convenuta a risarcire all'attore il danno non patrimoniale nella misura di € 10.329,13= oltre rivalutazione secondo gli Indici Istat costo vita di operai ed impiegati ed interessi dalla data della presente sentenza sino al saldo effettivo;
- 4) condanna la convenuta a rimborsare all'attore le spese di lite, liquidate in € 203,96= per spese, € 7.412,00= per diritti ed € []= per onorari, oltre rimborso spese forfettario ed accessori di legge;
- 5) pone definitivamente a carico della sola Imm.re [] srl le spese di tutte le CTU.

Milano, 10.03.09.

Il Giudice 

Interessante il fatto che il Giudice abbia apprezzato la gravità del difetto lamentato che ritiene non suscettibile di sanatoria integrale, e definisce, sulla base delle istanze introdotte dalla parte attrice, la quantificazione del minor valore dell'immobile che viene commisurato al 30% del valore attuale dell'immobile stesso.

E' inoltre bene soffermarsi sul fatto che il Giudice ha riconosciuto dovuto il risarcimento del danno non patrimoniale "connesso" con il disagio abitativo patito dall'attore: quest'ultimo aspetto non trova sospensione nell'applicazione dei disposti dell'art 11 - § 5 della Legge 07 luglio 2009 n° 88.

Dunque non è finita.



Il problema dei requisiti acustici passivi resta vivo ed incombente soprattutto nella gestione dei casi legati al rumore antropico condominiale che può essere acuito proprio dalla “promiscuità acustica” che, in condomini privi di isolamento alla propagazione del rumore, rende la vita impossibile.

L'aver reso non applicabile nel rapporto tra privati ed in particolare tra costruttori venditori e acquirenti di alloggi il DPCM 05.12.97, non risolve certo il problema di avere a disposizione un patrimonio edilizio acusticamente carente, così come non risolve i problemi legati alla esasperazione da rumore, l'altra geniale trovata dell'attuale legislatore che con l'articolo 6-ter della Legge 13/2009 che introduce i criteri di applicazione della normale tollerabilità per l'immissione ed emissioni di rumore per specifiche sorgenti **ha inteso dare istruzioni di semplice complicazione.**

Art. 6-ter. – (Normale tollerabilità delle immissioni acustiche). - 1. Nell'accertare la normale tollerabilità delle immissioni e delle emissioni acustiche, ai sensi dell'articolo 844 del codice civile, sono fatte salve in ogni caso le disposizioni di legge e di regolamento vigenti che disciplinano specifiche sorgenti e la priorità di un determinato uso.

Anche per questa disposizione l'informazione ha disinformato i cittadini.

Su un'autorevole quotidiano si è letto che con l'articolo 6-ter della Legge 13/2009 “il rumore trova la misura <unica>”.

Nulla di più falso perché, innanzitutto bisognerà verificare la costituzionalità di questa disposizione e poi bisognerà capire come si potrà applicare un decreto che nel proprio testo riporta esplicite esclusioni applicative.

Ci riferiamo al DPCM 14.11.97 che alcuni vorrebbero espressione della tanto decantata “disposizione di legge” in tema di specifiche sorgenti e con il quale si vogliono fissare limiti e procedure per la valutazione della tollerabilità del rumore.

Proprio il rumore antropico condominiale, tipicamente non connesso ad attività commerciali o professionali è escluso dalla applicazione del DPCM 14.11.97 per esplicito dettato del testo del DPCM stesso.

Casi come quello riportato dalla stampa di questi giorni: “Accoltella il vicino – Le tue figlie fanno troppo rumore” - ove portato all'attenzione del Giudice, non rientrerebbe nella applicazione del DPCM 14.11.97, per cui il Giudice si troverebbe a valutare in base alla vecchia “normale tollerabilità”.

Dunque il rumore (la tollerabilità del rumore) non ha certo una misura unica.

Non resta che sperare che nella fase di riordino, il legislatore ripari ai guasti compiuti in questi ultimi tempi e riacquisti considerazione la effettiva tutela della salute dell'individuo che non può essere compressa a vantaggio di interessi economici.